

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

SEDE QUITO

CARRERA: CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Trabajo de grado del análisis de caso previo a la obtención del título de

INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TEMA:

ANÁLISIS DE LA ILIQUIDEZ EN LA EMPRESA CONSTRUCTORA

BANDERAS & BANDERAS POR LA CANCELACIÓN DEL PROYECTO DE

VIVIENDA Y OFICINAS EDIFICIO VILANOVA EN EL AÑO 2016.

AUTORA:

FRANCIS STEFANY CARRERA SALAZAR

TUTOR:

JORGE WASHINGTON TAMAYO GORDON

Quito, marzo del 2018

Cesión de derechos de autor

Yo, Francis Stefany Carrera Salazar, con documento de identificación No 1723963854, manifiesto mi voluntad y cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autora del trabajo de grado del análisis de caso de titulación intitulado: **“Análisis de la iliquidez en la empresa Constructora Banderas & Banderas por la cancelación del Proyecto de Vivienda y Oficinas Edificio Vilanova en el año 2016”**, mismo que ha sido desarrollado para optar por el Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En aplicación a lo determinado en la Ley de Propiedad Intelectual, en mi condición de autor me reservo los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia, suscribo este documento en el momento que hago entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.



Francis Stefany Carrera Salazar

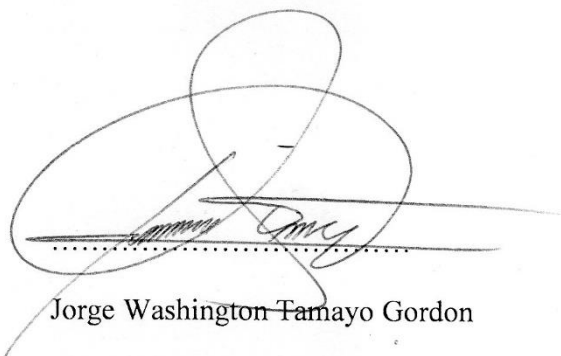
CI: 1723963854

Quito, marzo 2018

Declaratoria de coautoría del docente tutor

Yo, Jorge Washington Tamayo Gordon, declaro que bajo mi dirección y asesoría fue desarrollado el trabajo de grado del análisis de caso, titulación Análisis de la iliquidez en la empresa Constructora Banderas & Banderas por la cancelación del Proyecto de Vivienda y Oficinas Edificio Vilanova en el año 2016., realizado por Francis Stefany Carrera Salazar, obteniendo un producto que cumple con todos los requisitos estipulados por la Universidad Politécnica Salesiana para ser considerados como trabajo final de titulación.

Quito, marzo 2018



Jorge Washington Tamayo Gordon

CI: 1712774163

PORTADA



EDIFICIO VILANOVA

BANDERAS & BANDERAS
A R Q U I T E C T O S

**ANÁLISIS DE LA ILIQUIDEZ EN LA EMPRESA CONSTRUCTORA
BANDERAS & BANDERAS POR LA CANCELACIÓN DEL PROYECTO DE
VIVIENDA Y OFICINAS EDIFICIO VILANOVA EN EL AÑO 2016.**

Francis Stefany Carrera Salazar

Resumen

El objetivo de este trabajo de investigación es analizar cómo afectó la situación económica financiera de la Constructora Banderas & Banderas la aprobación de la Ley de Plusvalía a través del estudio y análisis realizado de la información otorgada por la Constructora.

Para el desarrollo de este estudio se aplican técnicas de investigación y de auditoría que es la encuesta y cuestionario de control interno de la Constructora, las cuales permitieron determinar que la empresa no tuvo liquidez para continuar la construcción del Proyecto de Vivienda Ibiza por la cancelación del Proyecto de Vivienda y Oficinas Vilanova en el año 2016.

Abstract

The objective of this research is to analyze how the financial situation of Constructor Banderas & Banderas affects the approval of the Law of Goodwill through the study, analysis of the information provided by the Constructor.

For the development of this study, research and audit techniques are applied, which is the survey and internal control questionnaire of the Constructora, which allowed to determine that the company did not have the liquidity to continue the construction of the Ibiza Housing Project due to the cancellation of the Vilanova Housing and Office Project in 2016.

Índice general

1. Introducción	3
2. Problema.....	6
Información de los proyectos Vilanova e Ibiza	10
Especificaciones proyecto Vilanova	10
Equipamiento general del edificio	11
Especificaciones proyecto Ibiza	12
Equipamiento general del edificio	13
Costo:	14
Distribución	14
3. Objetivo general	15
4. Objetivos específicos	15
5. Fundamentación teórica	15
La Ley de Plusvalía detalla los siguientes parámetros:	18
1) Impuesto a la ganancia extraordinaria	19
2) Terreno.....	19
3) Actualización de catastros.....	19
4) Incentivos a las mineras.....	19
5) Destino de los recursos	19
6) Beneficio por pérdida de valor de un bien	19
¿Qué es la plusvalía?.....	20
¿Cuál es el objetivo de la propuesta de ley?	20
¿Qué es ganancia ordinaria y extraordinaria?	20
¿Quién paga el impuesto a la ganancia extraordinaria?	20
¿Cuándo se paga el impuesto a la ganancia extraordinaria?.....	21
¿Qué pasa con los terrenos baldíos?	21
¿Cómo se calcula el impuesto a la ganancia extraordinaria?.....	21
¿Cómo se redistribuye la..... recaudación de este impuesto?	21
¿El sector de la construcción se ve afectado por el impuesto?	22
¿Qué debo exigir como comprador de un inmueble?	22
¿En qué casos debo pagar el impuesto?	23
¿A quién beneficia?	23
¿Cuál es la diferencia con la ley anterior?	24
¿Desde cuándo se aplica la ley?	24

¿Qué porcentaje se destina a los gobiernos locales?.....	24
¿Quiénes están exentos de pagar plusvalía?	25
6. Metodología para el análisis de caso	26
Planificación	26
Información real de la Constructora	26
Normas, Leyes, Políticas	26
Información Adicional	27
Encuesta realizada a la Secretaria de la Gerencia	29
Ejecución	31
1. Afrontarían a la Ley de Plusvalía.....	31
2. Consecuencias de la aprobación de la Ley de Plusvalía	31
3. Efectos que generó la Ley de Plusvalía	31
4. Estudios previos para la construcción del Proyecto Vilanova.....	32
5. Ventas en planos al costo.....	32
6. Negociación.....	32
7. Resultado del Proyecto Vilanova	32
8. Iliquidez que generó el Proyecto Vilanova	33
9. Resultado del Proyecto Ibiza de la Ciudad de Manta.....	33
7. Indicadores de gestión.....	34
1. Ventas en planos al costo.....	34
2. Estudios realizados por la constructora	35
Diagrama de Ishikawa- Espina de pescado	36
8. Análisis de resultados	37
9. Conclusión	39
10. Recomendación	40
11. Anexos.....	42
12. Lista de referencias	45

1. Introducción

La Constructora Banderas & Banderas cuenta con dos socios, los arquitectos Diego Enrique Banderas Vela y Carlos Alberto Banderas Kerisit.

El arquitecto Diego Enrique Banderas Vela, acumula medio siglo de experiencia en el diseño y construcción de proyectos, a los que se les añaden más de dos décadas de trayectoria catedrática y directiva en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Central de Ecuador.

Sus inicios profesionales se dieron en el municipio de Quito, en la administración de Gonzalo Pérez Bustamante, y continuó en la de Luis Román Pérez, Jaime del Castillo y Sixto Duran Ballén. En 1974 empieza su práctica profesional privada con su hermano Fausto Banderas.

El Gobierno de Francia galardonó al ecuatoriano Diego Banderas, el

embajador francés en Quito, François Gauthier, condecoró con el grado de Oficial de la Orden de las Artes y Letras al arquitecto Diego Banderas. Se trata de uno de los profesionales de la arquitectura más reconocidos del país. Y entre su relación con la República gala se cuentan el diseño del Colegio La Condamine y de la Alianza Francesa de Quito. Además, Diego Banderas ha sido presidente de la Alianza Francesa durante 12 ocasiones.

El reconocimiento que recibió del Gobierno francés este profesional riobambeño nacido en 1936 no es el primero; ya tuvo dos galardones anteriores. El primero, recuerda Banderas. Entonces era presidente de ese país François Mitterrand y la Alianza Francesa cumplió 60 años de presencia en Ecuador. ¿La distinción? La Orden Nacional de Francia. Ese es el último premio que ha recibido este arquitecto que ha ganado como 10

Premios Ornato de Quito y varios internacionales, entre los que recuerda con singular cariño el que logró -junto al uruguayo Román Fresnedo- en EE.UU. con el diseño de la Casa de la Salud Panamericana en Washington. Racionalista por convicción, admirador de Le Corbusier y amigo personal de Eladio Dieste -el gigante uruguayo-, Diego Banderas también fue funcionario público y catedrático universitario. Graduado en Montevideo y con posgrados en París, trabajó en el Municipio de Quito por 11 años y se jubiló en la Universidad Central del Ecuador. Conformó junto con su hermano Fausto y Juan Espinosa una de las constructoras pioneras de la capital.

La Constructora empieza sus actividades en el año de 1974, con los arquitectos Diego Enrique Banderas Vela y Carlos Alberto Banderas Kerisit. Sus actividades se enfocan en la práctica profesional privada, ha

tenido más de 300 encargos profesionales de diseño y/o construcción en programas de:

- Diseño Urbano
- Vivienda individual y colectiva
- Fábricas
- Edificios para la educación
- Edificios para el deporte
- Edificios para la salud
- Oficinas y edificios institucionales.

Uno de sus proyectos más destacados fue “Casa del Reservorio” en Trama 128, que es la sexta unidad de vivienda del Conjunto Banderas Egües que se construyó a partir del año 1986. El terreno donde se construyó, con respecto a la vía de acceso interior del conjunto, presenta un desnivel de aproximadamente cuatro metros lo que favorece las visuales de la casa sobre el Valle de Cumbayá y Tumbaco.

En su interior, la casa se articula alrededor del punto de circulación

vertical que une tres niveles, generando además generosos espacios a doble altura, un largo corredor principal une todos los ambientes del nivel principal.

Diseños de construcción

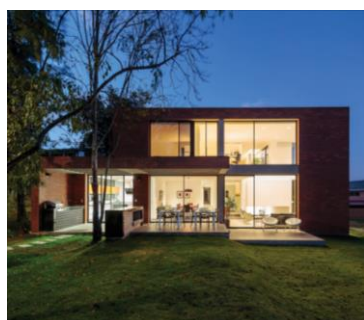


Figura 1. Diseños de construcción. Casa de Resevosio. Constructora Banderas & Banderas, 1986.

La Constructora cuenta con una larga trayectoria y a continuación se presenta un listado de sus proyectos:

Edificio Bossano

Ignacio Bossano N-219 y Jativa
Vivienda 2008

Edificio Concorde

Av. 12 de Octubre N24-660 y
Francisco Salazar
Oficinas –Vivienda 2008

Edificio Locarno

Rafael Leon Larrea N27-304 y
Camino de Orellana
Vivienda 2009

Edificio Iskya

Hidalgo de Pinto N40-151 y
Sarmiento de Gamboa
Vivienda 2009

Edificio Siena

Humbolt N31-73 y Coruña
Vivienda 2009

Edificio Livorno

Av. Coruña N32-73 y Manuel Barreto
Vivienda 2009

Edificio Guilvinec

Av. Coruña 3040 y Noboa Camaño
Vivienda 2010

Edificio Bari

Abelt Gilbert N34-139 y Flores Jijón
Vivienda 2010

Edificio Asti

Hidalgo de Pinto N40-53 y Sarmiento
de Gamboa
Vivienda 2011

Edificio Rimini

Jacinto Bejarano N-117 y Av.
González Suarez.
Vivienda 2012

Edificio la Castellana

Av. Coruña E13-76 y Francisco
Salazar Vivienda 2012

Edificio San Marino

Calle M1 Barrio Murcielago-Manta
Vivienda 2012

Edificio Capri

Av. Del Establo L-PB calle la loma
Santa Lucia Alta-Cumbaya
Vivienda 2013

Edificio Torino

Checoslovaquia E9-75 y Suiza
Vivienda 2013

Edificio Alto Aragon

Lizardo Garcia E10-80 y Av. 12 de
Octubre
Oficinas 2013

Edificio Portomare

Calle M1 Barrio Murcielago-Manta
Vivienda 2014

Edificio Mirage

Av. 12 de Octubre N26-48 y Francisco
de Orellana
Oficinas 2015

Edificio Rieti

Pasaje Boderio E9-52 y Av. 6 de
Diciembre
Vivienda 2015

2. Problema

Una vez conocida la constructora, a sus socios y sus proyectos más destacados, nos centraremos en la Ley de Plusvalía y los efectos que ocasionó dicha Ley.

La Constructora Banderas & Banderas como consecuencia de la aprobación de la Ley de Plusvalía tuvo que

enfrentar varios cambios dentro de su empresa ya que sus ventas decrecieron

en relación al año 2015. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

También tuvo un decremento en su nómina de una manera significativa ya que contaba con una nómina de alrededor de 300 a 400 obreros, para el año 2016 la constructora cuenta con una nómina alrededor de 70 a 100 obreros.

Sus proyectos al año eran de 3 a 4 construcciones mientras que en el año 2016 bajo a un solo proyecto.

El problema que analizaremos es la iliquidez que generó la cancelación del Proyecto de Vivienda y Oficinas Vilanova que iba a ser construido en la Av. 12 de Octubre N24-245 y Baquerizo Moreno, dicho proyecto no pudo ser construido ya que no pudieron llegar al 70% de ventas establecidas por la constructora con el fin de llegar al punto de equilibrio.

(Constructora Banderas & Banderas, 2016)

La empresa constructora Banderas & Banderas antes de realizar la construcción del Proyecto Vilanova realizó estudios previos del sector, mercado, ubicación, entre otros.

El proyecto Vilanova iba a ser construido de la siguiente manera:

- 3 torres
- La primera torre constaba de 51 oficinas
- La segunda torre constaba de 58 oficinas
- La tercera torre constaba de 48 viviendas.

La constructora Banderas & Banderas trabaja bajo la modalidad de ventas en planos al costo, por lo que la constructora se encarga del diseño, planificación y construcción de sus proyectos.

Los arquitectos cobran honorarios profesionales del 10% del costo real y total de la obra, por planificación el

5% del costo estimado de la construcción, es decir la ganancia de la constructora es del 15% del costo del proyecto. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

El costo total del proyecto estaba alrededor de USD 30'000.000 de dólares, es decir su ganancia del proyecto sería de USD 4'500.000.00 de dólares.

El terreno donde se iba a efectuar la construcción es propiedad de un cliente, el cual contrato los servicios profesionales de los Arquitectos Banderas, para la planificación, diseño, construcción, promoción y venta del Edificio Vilanova.

En un plazo estimado de 8 meses (enero-agosto) se debería alcanzar el punto de equilibrio del 70% para el inicio de construcción mismo que duraría 26 meses para la entrega del proyecto terminado. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

Además, el dueño del terreno decide quedarse con el 30% entre unidades de oficina y vivienda para tratar de alcanzar el punto de equilibrio establecido al inicio pero sin embargo no fue suficiente.

Al momento de cancelarse el proyecto se deshizo la negociación con el cliente, actualmente se encuentra vendiendo el terreno.

La constructora tuvo una pérdida en la inversión de la publicidad ya que cada semana pagaban USD 3.000.00 de dólares por anuncios publicitarios durante dos meses.

Uno de los efectos que tuvo la cancelación del Proyecto Vilanova, fue que los arquitectos tenían pensado invertir los USD 4'500.000.00 de dólares que generaría como ganancia, en un nuevo proyecto de vivienda en la ciudad de Manta. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

El proyecto Ibiza de la ciudad de Manta, constaba únicamente de

departamentos ya que se encontraba ubicado cerca de la Playa Murciélago.

Dicho proyecto empezó su construcción ya que su venta en plano alcanzó el punto de equilibrio determinado.

Pero la constructora no conto con que se cancelaría el proyecto de Vivienda y Oficinas Vilanova y se quedaría sin liquidez para culminar el proyecto Ibiza de Manta. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

Por lo que la constructora se vio obligada a paralizar la construcción del Proyecto Ibiza de Manta, lo que les generó una pérdida significativa alrededor de USD 2'000.000.00 de dólares.

Los arquitectos Banderas con el fin de culminar el Proyecto Ibiza, realizaron un préstamo en una institución bancaria, el cual les ayude a cubrir con los gastos que generaría su culminación, actualmente la

constructora se encuentra terminando el Proyecto Ibiza.

El Proyecto Ibiza se iba construir de acuerdo con los planos aprobados por la Municipalidad, con ajuste a las Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción y Normas y Ordenanzas Municipales aplicables al caso. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

Después de conocer los cambios que surgieron dentro de la empresa Constructora Banderas & Banderas es importante conocer que en la actualidad la empresa decidió no seguir en la promoción de nuevos proyectos hasta que el riesgo país baje y la inversión se reactive nuevamente.

La falta de inversión de los clientes fue lo que ocasiono la cancelación del Proyecto de vivienda y oficina Vilanova. La empresa paralizó la inversión en nuevos proyectos, y en la actualidad la empresa se encuentra con la construcción de un solo proyecto de

vivienda en el sector de la Gonzales Suarez.

Información de los proyectos

Vilanova e Ibiza

Especificaciones proyecto Vilanova

- **General**

El Edificio se construiría en general de acuerdo con los planos aprobados por la Municipalidad, con ajuste a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción y las Normas y Ordenanzas Municipales aplicables al caso.

- **Paramentos exteriores**

Plaqueta vista de la fábrica Alfádomus de dimensiones 7x30 cm.

- **Ventanearía**

Aluminio bronce tipo pesado de 2x1.5 pulgadas Tipo S-200 de Sedal. Cristal flotado claro de 6 mm de espesor preferentemente de procedencia americana. La forma de abrir de los vanos será preferentemente de tipo proyectable.

- **Puertas interiores**

En madera sólida alistonada, terminada a la laca en color blanco

mate. Cerrajería Stanley o similar. Cerraduras de pomo SCHLAGE de procedencia colombiana y distribuida en nuestro país por EUROIMPORT.

- **Sanitarios**

Edesa Galaxie de exportación blancos. Inodoros KINGSLEY de una pieza, lavamanos OAKBROOK de empotrar en mueble, o FV modelos BELLINI para inodoros y lavabos ELEA OVAL. Tinas españolas en acero porcelanizado METALIBERICA, distribuidas por EDESA o FV Grifería monocontrol FV.

- **Muebles de cocina y baño**

Fabricados por COCINAS INTERNACIONALES, con frentes en fórmica y mesones en granito o mármol a elegir de una selección realizada por los constructores. Bisagras importadas HETICH alemanas autocerrantes.

- **Closets**

Fabricados por COCINAS INTERNACIONALES con puertas batientes terminadas en fórmica, bisagras importadas autocerrantes (cierres de presión).

- **Pisos**

Áreas sociales e íntimas: Piso flotante sintético KRONOTEX 8mm. Exquisit CLIC alemán. Cocinas, baños y áreas de servicio: pisos de porcelanato nacional GRAIMAN (50x50 cm): colores a elegir. REVESTIMIENTO DE PAREDES Cerámica graiman 30x50. Colores para elegir.

- **Pinturas**

Terminado de las paredes al estuco en frío sobre enlucido. Pintura Cóndor PERMALATEX blanca.

Equipamiento general del edificio

- **Facilidades construidas**

Hall de recepción Caseta para guardianía de seguridad. Áreas públicas: terrazas, jardines, paseos cubiertos, etc. Salón Comunal y Baños EN PLANTA BAJA. Estacionamientos de visitas: dos parqueaderos.

- **Equipos**

Ascensor Mitsubishi (Capacidad 560 Kg.).

Cámara de transformación

De acuerdo con las normas de la EEQ.

- **Equipo de bombeo**

Bombas Jet con tanque precargado tipo Goulds o Sta-Rite (americanas), o Pedrollo o Saer (italianas).

- **Puerta eléctrica de garage**

Equipo BFT (italiano) mando a control remoto (se suministra un control por unidad de vivienda) GENERADOR DE EMERGENCIA Marca FG WILSON con capacidad para todo el edificio

- **Sistema contra incendios**

Gabinets en cada nivel con mangueras de 15 m, extinguidor de polvo químico multipropósito, hacha, llave spanner y porta mangueras.

- **Cisternas baja y alta de almacenamiento**

Capacidad mínima: 30 m³

- **Intercomunicadores**

GOLMAR (español) con central de conserjería. Se excluye luminarias de las áreas públicas y mobiliario para hall principal. Se excluye muebles para la sala de copropietarios. En los

departamentos, se excluyen los muebles marcados en planos como "muebles sugeridos" (ms), accesorios de baño, luminarias, cortinas, costo de acometidas, medidores y líneas telefónicas.

Especificaciones proyecto Ibiza

- **Parámetros exteriores**

Ladrillo visto de la fábrica Alfádomus de dimensiones 7x13x30 cm.

- **Ventanearía**

Aluminio bronce tipo pesado de 2x1,5 pulgadas Tipo S-200 de Cedal. Cristal flotado claro de 6mm de espesor de procedencia alemana. La forma de abrir de los vanos será preferentemente de tipo corrediza.

- **Puertas interiores**

En madera solida alistonada, terminada a la laca en color blanco mate. Cerrajería Stanley o similar. Cerraduras de pomo SCHLAGE de procedencia colombiana distribuidas por EUROIMPORT o similar.

- **Sanitarios**

Inodoros modelo KINGSLEY (EDESA) o BELLINI en color blanco. Lavamanos de empotrar en mueble (EDESA) en color blanco.

- **Grifería**

Grifería monocontrol TRES de procedencia española, modelo KTRES, terminado cromo brillante.

- **Muebles de cocina y baño**

Fabricado por COCINAS INTERNACIONALES u HOGAR 2000, con puertas batientes terminadas en formica, bisagras HETICH alemanas autocerrantes.

- **Closets**

Fabricado por COCINAS INTERNACIONALES u HOGAR 2000, con puertas batientes terminadas en formica, bisagras HETICH alemanas autocerrantes.

- **Pisos**

Áreas sociales: porcelanato español, marca MARAZZI modelo CONCRET formato 30*60cm o similar.

Áreas íntimas: porcelanato español, marca MARAZZI modelo CONCRET formato 30*60cm o similar.

Cocinas y baños: porcelanato español, marca MARAZZI modelo CONCRET formato 30*60cm o similar.

- **Revestimiento de paredes**

En baños y cocinas: en paredes expuestas cerámica importada marca

MARAZZI blanco mate modelo LOOK 38 formato 25*38cm o similar.

- **Pinturas**

Terminado de las paredes al estuco en frío sobre enlucido. Pintura CONDOR PERMALATEX blanca o WESCO DURATEX.

- **Otros**

Fregaderos de cocina TEKA, en acero inoxidable de procedencia española o similar.

Calentadores de agua de flujo eléctricos importados STIEBEL ELTRON o similar.

Accesorios eléctricos importados con luz piloto, marca VETO italianos.

Tableros eléctricos y cortacircuitos importados tipo FORMACERO/WESTINGHOUSE o General Electric, cortacircuitos de la misma carga. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

Equipamiento general del edificio

- **Facilidades construidas**

- ✓ Hall de recepción.
- ✓ Caseta para guardianía de seguridad con medio baño, junto a hall de ingreso.

- ✓ Baños y vestidores para servicio doméstico.
- ✓ Gimnasio.
- ✓ Piscina.
- ✓ Áreas públicas: terrazas, jardines, paseos cubiertos, etc.
- ✓ Cisterna baja de almacenamiento.
- ✓ Cisterna alta de presión.

- **Equipos**

Ascensores (2) Mitsubishi (Capacidad 560 Kg.), sistema de intercomunicación con Conserjería Equipo micro procesado, equipo de seguridad incorporado, circuito cerrado de TV, lectores con tarjetas magnéticas para ingresos vehicular y peatonal al edificio; filtros bombas y accesorios STA RITE para piscina o similares.

- **Cámara de transformación**

De acuerdo con las normas de la municipalidad.

- **Generador de emergencia**

Con capacidad para todo el edificio de marca FG WILSON o similar con carcasa anti ruidos

- **Equipo de bombeo**

Bombas JET con tanque precargado tipo GOULDS o STA RITE (americanas), o PEDROLLO o SAER (italianas).

- **Puerta eléctrica de garage**

Equipo BFT italiano mando a control remoto o lector de tarjetas magnéticas.

- **Aire acondicionado**

Preinstalación para aire acondicionado en cada departamento. Se excluye la compra e instalación de los equipos.

- **Sistema contra incendios**

Gabinetes en cada nivel con mangueras de 15 m. Extinguidor de polvo químico multipropósito, hacha, llave spanner y porta mangueras.

- **Intercomunicadores**

GOLMAR español con central de conserjería

En los departamentos, se excluyen los muebles marcados en planos como "muebles sugeridos" (ms), accesorios de baño, luminarias, cortinas, costo de acometidas, medidores y líneas telefónicas. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

Costo:

El costo de las propiedades es de \$1.415/m² en planta baja y se incrementa de \$10 por piso y por m², es decir que en el piso 3 los departamentos cuestan \$1.435/m². El valor de los estacionamientos es de aproximadamente USD 8.000 dólares y el de las bodegas USD 3.000 dólares. El proyecto se maneja bajo la figura de "cuentas en participación" más conocida como "venta en planos al costo", figura con la que nuestra Firma Profesional viene trabajando desde hace muchos años. (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

Distribución

Los departamentos B y D de 3 dormitorios es la siguiente:

- Departamentos tipo B (170.70m²)
piso 5° y 7°
- Departamentos tipo D (157.90m²)
del piso 1° al 4° y 6°

Los departamentos A y C de 2 dormitorios es la siguiente:

- Departamentos tipo A (131.65m²)
en los pisos PBA, 1°, 2° y 3°
- Departamentos tipo C (108.25m²)
piso 8°

(Constructora Banderas & Banderas, 2016)

El edificio cuenta con:

- 2 piscinas.
 - 4 hidromasajes.
 - Gimnasio (totalmente equipado).
 - Áreas verdes recreativas.
 - Área de juegos de niños.
 - Cancha de tenis reglamentaria.
- (Constructora Banderas & Banderas, 2016)

3. Objetivo general

- Determinar el efecto de la iliquidez que generó la cancelación del Proyecto de Vivienda y Oficinas edificio Vilanova, de la Empresa Constructora Banderas & Banderas en el año 2016.

4. Objetivos específicos

- Analizar el efecto que generó la aprobación de la Ley de Plusvalía, dentro de la empresa Constructora Banderas & Banderas en el año 2016.

- Analizar la pérdida que generó la cancelación del proyecto Vilanova en el Proyecto de vivienda Ibiza.
- Detectar la principal causa de la cancelación del proyecto Vilanova.

5. Fundamentación teórica

El 8 de junio de 2015, la Asamblea Nacional se encontraba tramitando un proyecto de Ley relacionado con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo, estableciendo atribuciones para los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Basándose en la Constitución del Ecuador del año 2008, en el artículo 134 numeral 2 y artículo 54 numeral 2 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa que señala:

La iniciativa para presentar proyectos de ley corresponde:

Numeral 2.- A la presidenta o presidente de la Republica. (Asamblea Nacional, 2008, pág. 52)

De la iniciativa. - La iniciativa para presentar proyectos de ley corresponde:

Numeral 2.- A la presidenta o presidente de la Republica. (Asamblea Nacional, 2015, pág. 16)

El Economista Rafael Correa Delgado entregó a la Asamblea Nacional por medio de la Licenciada Gabriela Rivadeneira Burbano presidenta de la Asamblea Nacional, el proyecto de **LEY ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.**

Dicho proyecto fue acompañado por el correspondiente dictamen expedido por el Ministerio de Finanzas,

basándose en el artículo 74 numeral 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas que señala:

Deberes y atribuciones del ente rector del SINFIP.- El ente rector del SINFIP, como ente estratégico para el país y su desarrollo, tiene las siguientes atribuciones y deberes, que serán cumplidos por el Ministro(a) a cargo de las finanzas públicas: (Asamblea Nacional, 2010, pág. 25)

Numeral 15.- Dictaminar en forma previa, obligatoria y vinculante sobre todo proyecto de ley, decreto, acuerdo, resolución, o cualquier otro instrumento legal o administrativo que tenga impacto en los recursos públicos o que genere obligaciones no contempladas en los presupuestos del Sector Público no Financiero,

exceptuando a los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Las leyes a las que hace referencia este numeral serán únicamente las que provengan de la iniciativa del Ejecutivo en cuyo caso el dictamen previo tendrá lugar antes del envío del proyecto de ley a la Asamblea Nacional. (Asamblea Nacional, 2010, pág. 26)

Una vez que se ha realizado el análisis del proyecto de **ORGÁNICA REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, por parte del Economista Fausto Herrera Nicolalde, Ministro de Finanzas consideró que la aplicación del mismo no tendría mayor impacto en los recursos públicos por lo tanto generaría un mayor ingreso por la recaudación de los impuestos ya previstos, motivo por el cual el

Economista emite un dictamen favorable.

Ante la situación antes descrita, la Presidencia de la Republica presentó los siguientes motivos por los que pedía la aprobación de dicha ley:

- El Estado requiere planificar el desarrollo nacional y erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribución equitativa de los recursos a través de políticas económicas, tributarias y fiscales.
- Históricamente, reducidos segmentos de la sociedad han obtenido ganancias extraordinarias ilegítimas provenientes de la especulación en la tenencia de bienes inmuebles.

Así mismo, los propietarios de los bienes inmuebles han ido aprovechando el incremento de los precios de los bienes

inmuebles, ocasionados entre otras cosas por la intervención del Estado a través de diferentes obras.

- Tal situación ha afectado al Estado pues se encuentra imposibilitado de recuperar parte de las inversiones que ha realizado y, además se ha encontrado con casos en los cuales, ejercitando su potestad expropiatoria, debe pagar como justo precio el costo del bien más los incrementos ocasionados por su propia intervención.
- Este escenario perjudica los recursos del Estado, impidiéndole emprender en nuevas obras para beneficio de la propia ciudadanía. (Asamblea Nacional, 2011, págs. 1-8)

Una vez analizado los motivos expuestos por la Presidencia de la

Republica, el Pleno de la Asamblea Nacional decide aprobar dicha ley, conocida como Ley de Plusvalía, aprobada el día 27 de diciembre de 2015.

Consecuencia de la aprobación de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el sector de la construcción genero fuertes críticas, argumentando que la iniciativa frenara a una actividad ya afectada por la crisis económica.

Según datos del Banco Central, la construcción decrecerá un 10% en el año 2017.

El Gobierno y el bloque oficialista han defendido el proyecto al indicar que busca evitar ganancias ilegítimas.

La Ley de Plusvalía detalla los siguientes parámetros:

1) Impuesto a la ganancia extraordinaria

La Ley crea un impuesto del valor especulativo del suelo, que es del 75%, este tributo se aplica a la ganancia extra que genere la segunda venta de inmuebles y terrenos. También se deduce un equivalente a 24 salarios básicos que suman USD 8.784 dólares. (Heredia, 2016, pág. 3)

2) Terreno

Los terrenos urbanos baldíos también deberán pagar el impuesto del 75%, de acuerdo con lo articulado los propietarios de los inmuebles empezarán a pagar dicho impuesto a partir del 2021. (Heredia, 2016, pág. 3)

3) Actualización de catastros

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen la obligación de actualizar el catastro. Si las autoridades incumplen con dicha

obligación pueden ser destituidos. (Heredia, 2016, pág. 4)

4) Incentivos a las mineras

Este impuesto consiste en el pago del 70% de la diferencia entre el precio base de los metales (oro, plata o cobre) y el precio de mercado. Antes se pagaba este impuesto el mes siguiente de recuperar la inversión, ahora se pagará en 48 meses después de cubrir esos rubros. (Heredia, 2016, pág. 4)

5) Destino de los recursos

Todo el dinero recaudado por el pago del impuesto del 75% irá a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, es decir, prefecturas, municipios para obras de saneamiento, financiamiento de obras relacionadas con servicios básicos. (Heredia, 2016, pág. 5)

6) Beneficio por pérdida de valor de un bien

La Asamblea Nacional, introdujo el tema de la minusvalía por efecto de la

inversión pública. La disposición decima séptima de la norma dispone que los municipios o el Gobierno tienen la potestad de reconocer hasta el 50% del valor de afectación que genere una obra pública cuando esta reduzca el valor original de compra o catastral del inmueble.

Esta normativa pretende regular el valor del suelo al vender bienes inmuebles y de este modo evitar una “ganancia ilegítima”. (Heredia, 2016, pág. 5)

¿Qué es la plusvalía?

Es el valor originado por el aumento del precio de un bien inmueble en el transcurso del tiempo. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 1)

¿Cuál es el objetivo de la propuesta de ley?

El impuesto a la plusvalía busca desincentivar la especulación, regular los precios de bienes inmuebles y así lograr mayor equidad, puesto que una

de las fuentes de desigualdad es la plusvalía ilegítima por la especulación del suelo, lo que provoca problemas estructurales de convivencia y eficiencia económica. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 1)

¿Qué es ganancia ordinaria y extraordinaria?

Ganancia ordinaria es el aumento del valor que se reconoce como legítimo en la venta de un inmueble. También llamada ganancia justa.

Ganancia extraordinaria es el aumento del valor del inmueble por encima de la ganancia ordinaria. También llamada ganancia especulativa. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿Quién paga el impuesto a la ganancia extraordinaria?

El vendedor de un inmueble sea persona natural o sociedad.

(Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿Cuándo se paga el impuesto a la ganancia extraordinaria?

Se paga este impuesto únicamente si se compra una casa después de la vigencia de la propuesta de ley y se la vende con posterioridad, es decir, cuando el bien haya sido vendido por segunda vez. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿Qué pasa con los terrenos baldíos?

Únicamente para terrenos baldíos aplica el impuesto actual a las utilidades y plusvalía si se lo vende dentro de 5 años, después de aprobada la propuesta de ley. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿Cómo se calcula el impuesto a la ganancia extraordinaria?

Para calcular la ganancia extraordinaria se aplica una fórmula

que reconoce los gastos que ha efectuado el vendedor en la venta y las mejoras realizadas al inmueble, así como una ganancia ordinaria libre de impuesto.

Se calcula la tarifa del 75% sobre el monto en exceso adicional a la ganancia ordinaria y únicamente cuando supere los 24 salarios básicos unificados (USD. 8.784,00 dólares). (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿Cómo se redistribuye la recaudación de este impuesto?

Las dos terceras partes de lo recaudado van a los gobiernos autónomos descentralizados (Municipios) y distritos metropolitanos. La otra tercera parte se direcciona al presupuesto general del Estado, para financiar la inversión pública en educación, salud, infraestructura, etc. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿El sector de la construcción se ve afectado por el impuesto?

No, en la propuesta de ley se establece que quienes tengan como actividad económica habitual la construcción de bienes inmuebles para su comercialización, estarán exentos del pago del impuesto a la ganancia extraordinaria. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

¿Qué debo exigir como comprador de un inmueble?

Lo más importante es exigir que el valor en la escritura sea el que efectivamente se pague por el inmueble, para que no se incremente la ganancia extraordinaria en el momento en que se lo venda. (Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI, 2016, pág. 2)

Uno de los principales objetivos del proyecto de Ley de Plusvalía que se debate en la Asamblea Nacional, es evitar la especulación sobre el valor de

las tierras y la fijación de tributos, lo que permitirá que más familias a nivel nacional tengan acceso a comprar terrenos o bienes inmuebles, pues podrían reducirse los costos.

Según datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi), en el país existe un “enorme déficit de vivienda”, pues aproximadamente 600.000 familias no tienen acceso a comprar una casa o viven en condiciones precarias.

El Ejecutivo remitió a la legislatura un proyecto de ley con el que se busca evitar la especulación y las burbujas inmobiliarias, por lo que se propone el pago del 75% sobre la ganancia extraordinaria de bienes, cuando esta supere los 24 salarios básicos unificados (8.784 dólares).

Es decir, si la ganancia por la venta de un inmueble es mayor a esa cantidad, el vendedor deberá pagar el porcentaje, siempre y cuando sea la segunda vez que realice la

transferencia del bien desde la vigencia de la ley y su ganancia no esté debidamente justificada. (Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016, pág. 2)

¿En qué casos debo pagar el impuesto?

El proyecto de ley contempla que el impuesto se deberá pagar únicamente cuando se realice la segunda venta del bien inmueble y este se calculará sobre la ganancia extraordinaria. En los casos en los que la venta se realice en un período más prolongado de tiempo, y no exista especulación no se pagará nada por concepto de plusvalía.

Por ejemplo, si una persona compra una casa en 60 mil dólares y después de 10 años la quiere vender a 120 mil dólares no pagará ningún valor por plusvalía. Sin embargo, si esa misma persona, en el mismo plazo la vende a 300 mil, tendría que pagar como impuesto 125.000 dólares, pues existe especulación.

En ese caso, la ganancia especulativa sería de 176.107,84 dólares. El valor sobre el que se calculará el impuesto (ganancia especulativa menos la franja exenta de 24 SBU), sería de 167.323 y el total de ganancia para el vendedor pasaría los 114.000 dólares. (Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016, pág. 2)

¿A quién beneficia?

Según Duarte, la ley beneficia a todas las personas interesadas en adquirir un bien inmueble, pues los costos podrían bajar una vez que entre en vigencia la ley porque “las personas que pretenden cobrar más de lo que cuesta un bien, ya no puedan especular y generar burbujas inmobiliarias”. En Ecuador, anualmente las transacciones por compra y venta de inmuebles no llega al 2% de la población, es decir, que la normativa “beneficia a quienes no tienen vivienda por la inaccesibilidad en los costos o por el alto costo del suelo”. (Andes Agencia

Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016, pág. 2)

¿Cuál es la diferencia con la ley anterior?

El nuevo proyecto de ley, plantea que los recursos se destinen únicamente a los gobiernos locales para la implementación de agua potable y saneamiento, mientras que la ley anterior marginaba un porcentaje para el gobierno central.

Además, antes se exigía que todos los municipios cobren el 10% de plusvalía en el período de transición, mientras que ahora no se exige ese rubro. Sino que, mientras entre en vigencia la ley se mantendrá los conceptos por plusvalía que establece actualmente cada municipio. (Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016, pág. 3)

¿Desde cuándo se aplica la ley?

En caso de que la ley se apruebe hasta diciembre de este año, esta entraría en

vigencia a partir de enero de 2017. Sin embargo, se establece un período de transición para que los municipios y Gobiernos Autónomos

Descentralizados puedan actualizar sus catastros, por lo que esta empezaría a regir a partir de 2019.

“En la primera venta no será gravado, sino en la segunda venta. Es una ley que no afecta a la población. Con el período de transición la real aplicación será después de años”, explicó la ministra a periodistas en Quito. (Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016, pág. 3)

¿Qué porcentaje se destina a los gobiernos locales?

El porcentaje que se destina a los gobiernos locales es del 75% de la ganancia especulativa que deberá ser destinado a agua potable y saneamiento.

Una de las propuestas de la Asociación de Municipalidades del Ecuador, es que se amplíe la base imponible para el cálculo del impuesto correspondiente a la ganancia extraordinaria. Es decir que esta no sea de ocho 24 salarios básicos, sino que sea de 100 salarios (36.600 dólares).

La comisión que tramita el tema no descartó un incremento en la base. (Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016, pág. 3)

¿Quiénes están exentos de pagar plusvalía?

La ley exonera del tributo los promotores inmobiliarios, las instituciones y empresas públicas; los estados y organismos internacionales; las empresas de economía mixta en la parte que represente la aportación del sector público; y, los deudores o garantes del deudor por las donaciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas.

Tampoco establece tributos a las herencias, donaciones, rifas, sorteos, remates o ventas realizadas por instituciones del Estado. (Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica, 2016)

Ejemplo para entender la ley de plusvalía

Es importante saber que la Plusvalía es un impuesto “fiscalista”, es decir que le va a dar grandes ingresos al sector fiscal.

La renta de este impuesto será designando para los Municipios, los GAD.

Los GAD reciben el 75% del excedente de las ventas. A continuación, se presenta un pequeño ejemplo:

Si una persona se compra una casa que le ha costado 100.000,00 dólares y después de unos años la quiere vender en 150.000,00 sobre esos 50.000,00, que es ganancia, la persona tiene que

pagar el 75%, es decir 37.500,00 dólares.

6. Metodología para el análisis de caso

Planificación

Una vez conocida la Constructora Banderas & Banderas arquitectos, y los problemas que afronta por la aprobación de la Ley de Plusvalía, con la ayuda de la información concedida por parte de la Constructora y basándose en las Normas, Leyes, Políticas, analizaremos el efecto de la iliquidez que generó la cancelación del Proyecto de Vivienda y Oficinas Edificio Vilanova.

La investigación se base en:

Información real de la Constructora

- Contratos
- Planificación de los Proyectos Vilanova y Proyecto Ibiza
- Ejecución del Proyecto Ibiza

- Diseño de los Proyectos Vilanova y Proyecto Ibiza
- Planos
- Información de la estructura de cada proyecto
- Información económica financiera de la Constructora
- Constitución de la empresa
- Registro de ventas
- Fotografías

Normas, Leyes, Políticas

- Constitución de la República del Ecuador
- Ley de Plusvalía
- Ley Orgánica de la Función Legislativa
- Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Información Adicional

- Encuesta
- Cuestionario de control interno
- Entrevista a la Srta. Adriana Castañeda Secretaria Gerencia

de la firma Banderas & Banderas Arquitectos

- Indicadores de Gestión
- Análisis con Espina de Pescado

Tabla 1
Cuestionario

Constructora Banderas & Banderas
Cuestionario de Control Interno

PREGUNTAS	SÍ	NO	N/A	OBSERVACIONES
LEY DE PLUSVALIA:				
1. ¿La empresa realizó un estudio de las causas y efectos que generaría la Ley de Plusvalía dentro de sus proyectos?	X			
2. ¿La empresa cuenta con alguna estrategia para no verse afectada por la Ley de Plusvalía?	X			
3. ¿La empresa se vio afectada por la aprobación de la Ley de Plusvalía?	X			La venta de las propiedades se paralizó.
4. ¿En la actualidad la empresa cuenta con proyectos por construir, teniendo en cuenta la aprobación de la Ley de Plusvalía?	X			Al momento mantenemos la construcción de Proyectos que fueron iniciados antes de la aprobación de esta ley.

PROYECTO VILANOVA				
5. ¿Para la construcción del Proyecto de vivienda y oficinas Vilanova se realizó un previo estudio de marketing, para captar el mercado en sus ventas?	X			Nuestro marketing se realiza a través de redes sociales, paginas como plusvalía y medios publicitarios.
6. ¿El cierre del proyecto Vilanova generó que la constructora se quede sin liquidez?	X			
7. ¿La empresa cuenta con un fondo para cubrir alguna pérdida de un proyecto?	X			Todas las obras cuentan con un fondo de construcción.
8. ¿La empresa tenía destinada la ganancia de USD 4'500.000 dólares para otro proyecto?	X			Normalmente se invierte en nuevos proyectos y en este caso se iba a invertir en un proyecto de la ciudad de Manta.
9. ¿La causa principal para que se cancele el proyecto Vilanova fue la aprobación de la Ley de plusvalía?	X			Las leyes aprobadas como la ley de plusvalía y la ley de herencia afecto directamente el sector de la construcción.
10. ¿La empresa pudo concluir la construcción del proyecto de Manta?		X		Se paralizó la construcción del edificio Ibiza en Manta, por falta de liquidez.

Nota: Cuestionario de control interno. Constructora Banderas & Banderas, por F. Carrera, 2017.

Constructora Banderas & Banderas arquitectos

Encuesta realizada a la Secretaria de la Gerencia

1. ¿Cómo afrontó la empresa la aprobación de la Ley de Plusvalía?

Por el momento la oficina decidió no seguir en la promoción de nuevos proyectos hasta que el riesgo país baje y la inversión se reactive nuevamente.

2. ¿Qué efectos tuvo la empresa como consecuencia a la aprobación de la Ley de Plusvalía?

La ley de Plusvalía afectó en la decisión de inversión por parte de los clientes ocasionando así que los proyectos que salieron a la venta en el transcurso del año 2016-2017 no se concretaran como es el caso del Edificio Vilanova, en el cual no logramos llegar a nuestro punto de equilibrio del 70% vendido y es por esto que no se dio el proyecto.

3. ¿La empresa se ve afectada con la aprobación de la Ley de Plusvalía?

Si se ve afectada por la percepción que creo en los clientes de no invertir.

4. ¿Por qué se canceló el Proyecto de vivienda y oficinas Vilanova?

El proyecto Edificio Vilanova se canceló porque no llegamos al punto de equilibrio en ventas que es el 70%.

5. ¿La cancelación del proyecto tiene que ver con la Ley de Plusvalía?

La aprobación de las leyes dictadas en el Gobierno pasado como la Ley de Plusvalía, la ley de herencia afectaron directamente al sector de construcción, ocasionando que los clientes decidan no invertir por el momento, lo que paralizó las ventas y por lo tanto el inicio de la construcción de este proyecto.

6. ¿Cómo fue la negociación entre el cliente (dueño del terreno) y la constructora para la construcción del edificio Vilanova?

El dueño del terreno, contrató los servicios profesionales de los Arquitectos Banderas, para la planificación, diseño, construcción, promoción y venta del Edificio Vilanova.

En un plazo estimado de 8 meses (enero-agosto) se debería alcanzar el punto de equilibrio del 70% para el inicio de construcción mismo que duraría 26 meses para la entrega del proyecto terminado.

Además, el dueño del terreno decide quedarse con el 30% entre unidades de oficina y vivienda para tratar de alcanzar el punto de equilibrio establecido al inicio pero sin embargo no fue suficiente.

En este caso el Edificio Vilanova no se dio y el dueño del terreno se quedó con su propiedad y la oficina perdió el contrato de 26 meses y todos los gastos que implica.

7. ¿Se realizó estudios previos para garantizar que la construcción del proyecto era viable?

Siempre se realizan estudios del sector, mercado, ubicación entre otros antes de lanzar un proyecto.

8. ¿Cómo enfrentó la empresa la iliquidez que generó la cancelación del Proyecto Vilanova?

La oficina paralizó la inversión en nuevos proyectos.

9. ¿En dónde iban a ser invertidos los USD 4`500.000 dólares?

Se iba a invertir en un nuevo proyecto de vivienda en la ciudad de Manta.

10. ¿Qué paso con el proyecto que se iba a construir en la ciudad de Manta?

Tuvo que ser paralizado ya que con la cancelación del proyecto Vilanova se quedó sin liquidez para continuar con la construcción, generando a la empresa una pérdida grande.

Nota: Encuesta. Constructora Banderas & Banderas, por F. Carrera, 2017.

Ejecución

En esta parte nos dedicaremos a comparar lo que planificó la Constructora Banderas & Banderas contra lo real.

Tabla 2

Cuadro comparativo

1. Afrontarían a la Ley de Plusvalía

PLANIFICADO	REAL
Una vez aprobada la Ley de Plusvalía la Constructora, tenía planificado realizar 5 estudios y análisis de los efectos que provocaría dicha Ley dentro de la empresa.	La Constructora realizó únicamente 3 estudios de los efectos que provocaría dicha ley dentro de la empresa.

2. Consecuencias de la aprobación de la Ley de Plusvalía

PLANIFICADO	REAL
Una vez aprobada la Ley de Plusvalía, la Constructora no contó con que le iba afectar en sus proyectos de viviendas y oficina dicha Ley.	La Constructora si se ve afectada por la percepción que creo en los clientes de no invertir en la construcción.

3. Efectos que generó la Ley de Plusvalía

PLANIFICADO	REAL
La Constructora continuó con la planificación, ejecución e incluso con la construcción de sus proyectos, sin pensar que dicha ley les afectaría, a tal grado de cancelar dos proyectos, como es el caso del Proyecto Vilanova y el Proyecto Ibiza de la ciudad de Manta.	La ley de Plusvalía afectó en la decisión de inversión por parte de los clientes ocasionando así que los proyectos que salieron a la venta en el transcurso del año 2016-2017 no se concretaran como es el caso del Edificio Vilanova, en el cual no lograron llegar al punto de equilibrio del 70% vendido y es por esto por lo que no se dio el proyecto.

4. Estudios previos para la construcción del Proyecto Vilanova.

PLANIFICADO	REAL
La Constructora realizaría estudios previos para garantizar que la construcción del Proyecto sería viable.	Siempre se realizan estudios del sector, mercado, ubicación entre otros antes de lanzar un proyecto.

5. Ventas en planos al costo

PLANIFICADO	REAL
La Constructora tenía planificado vender el 70% del Proyecto para empezar la construcción y alcanzar su punto de equilibrio.	El Proyecto Vilanova se canceló porque no llegaron al punto de equilibrio en ventas que es el 70%, se vendió al rededor del 45%.

6. Negociación

PLANIFICADO	REAL
El proyecto iba a ser construido en el terreno que se encuentra en la Av. 12 de octubre y José Tamayo, propiedad de un cliente de la Constructora, el dueño del terreno contrato los servicios profesionales de los Arquitectos Banderas, además el dueño del terreno decide quedarse con el 30% entre unidades de oficina y vivienda para tratar de alcanzar el punto de equilibrio establecido al inicio.	La negociación se deshizo, ya que no se alcanzó el 70% estimado de las ventas, que se establece como mínimo para empezar la construcción del edificio. El dueño del terreno se quedó con su propiedad y la oficina perdió el contrato de 26 meses y todos los gastos que implicaba.

7. Resultado del Proyecto Vilanova

PLANIFICADO	REAL
La Constructora con la ejecución del Proyecto de vivienda y oficinas Vilanova tenía planificado obtener una ganancia alrededor de USD 4'500.000 de dólares.	Con el cierre del Proyecto Vilanova ese dinero que se esperaba tener como ganancia se convirtió en iliquidez para la culminación del Proyecto Ibiza.

8. Ilíquidez que generó el Proyecto Vilanova

PLANIFICADO	REAL
La ganancia de los USD 4'500.000 de dólares que generaría el Proyecto Vilanova, se destinaría a la construcción del Proyecto Ibiza de la ciudad de Manta.	La ilíquidez de los USD 4'500.000,00 generó que se cancele la construcción del proyecto Ibiza de la ciudad de Manta que empezó con su construcción, generando una pérdida significativa alrededor de USD 2'000.000 de dólares.

9. Resultado del Proyecto Ibiza de la Ciudad de Manta

PLANIFICADO	REAL
La Constructora tenía previsto terminar el proyecto Ibiza de la ciudad de Manta con la liquidez que le generaría el Proyecto Vilanova.	El Proyecto Ibiza de la ciudad de Manta se canceló por falta de liquidez. Dinero que se designaría de la ganancia del Proyecto Vilanova.

Nota: Cuadro comparativo. Información de la Constructora Banderas & Banderas, por F. Carrera, 2017

7. Indicadores de gestión

Tabla 3

Ventas de planos al costo

1. Ventas en planos al costo

Ficha técnica de indicadores

Nombre del Indicador	Factores de éxito	Fórmula de cálculo	Frecuencia	Unidad de Medida	Estándar	Fuentes de información	Interpretación	Brecha
Porcentaje de ventas en planos al costo del Proyecto Vilanova en el año 2016.	Estudios de marketing para captar el mercado.	$\frac{\text{Ventas en planos al costo alcanzadas en el año 2016. (Anexo 1)}}{\text{Ventas totales en planos al costo en el año 2016. (Anexo 1)}} \times 100 = 44.59\%$ $\frac{9.845.917,90}{22.081.000,00} \times 100 = 44.59\%$	Semanal	%	70%	Informe de ventas semanal emitido por la Constructora Banderas & Banderas.	INDICADOR $44.59/70 \times 100 =$ 63.7%	EST – IND $70\% - 63.7\% =$ 6.3%

Nota: Ventas de planos al costo. Constructora Banderas & Banderas, por F. Carrera.

Semaforización

NIVEL DE CUMPLIMIENTO	COLOR
Del 80% al 100%	Verde
Del 50% al 79%	Amarillo
Del 0% al 49%	Rojo

Explicación: La falta de inversión por parte de los clientes ocasionó, que la constructora no pueda llegar a su punto de equilibrio, que es del 70% en la venta de oficinas y departamentos.

Tabla 4

Estudios realizados por la constructora

2. Estudios realizados por la constructora

Ficha técnica de indicadores

Nombre del Indicador	Factores de éxito	Fórmula de cálculo	Frecuencia	Unidad de Medida	Estándar	Fuentes de información	Interpretación	Brecha
Porcentaje de estudios realizados para afrontar la Ley de Plusvalía en el año 2016	Análisis de los efectos que generaría la Ley de Plusvalía dentro de la Constructora.	$\frac{\text{Estudios realizados}}{\text{Estudios planificados}} \times 100 = 60$ (Anexo 2)	Anual	%	100%	Información entregada por la Constructora, sobre los efectos que ocasionó la Ley de Plusvalía.	INDICADOR $3/5 \times 100 = 60\%$	EST – IND $100\% - 60\% = 40\%$

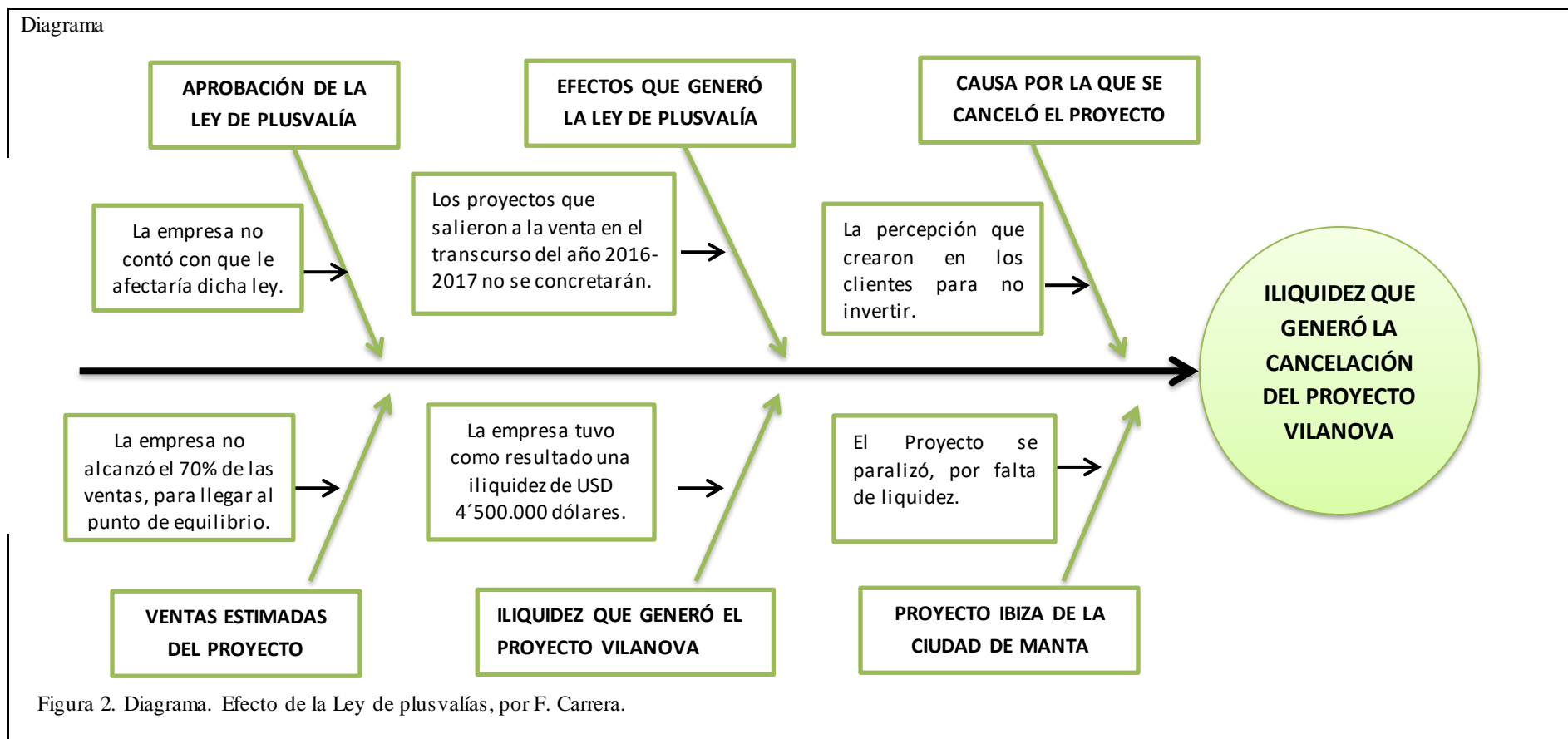
Nota: Estudios realizados por la constructora. Constructora Banderas & Banderas, por F. Carrera.

Semaforización

NIVEL DE CUMPLIMIENTO	COLOR
Del 80% al 100%	Verde
Del 50% al 79%	Amarillo
Del 0% al 49%	Rojo

Explicación: La Constructora por motivos económicos y por falta de una planificación adecuada, no alcanzo a realizar los 5 estudios acordados para conocer si la Ley de Plusvalía afectaría a sus proyectos.

Diagrama de Ishikawa- Espina de pescado



8. Análisis de resultados

A continuación, se presenta el análisis de los resultados obtenidos de:

- La encuesta realizada a la Srta. Adriana Castañeda Secretaria de Gerencia de la Constructora Banderas & Banderas Arquitectos
- Cuestionario de control interno de la Constructora contestado por la Srta. Adriana Castañeda Secretaria de Gerencia de la firma Banderas & Banderas Arquitectos.
- Cuadros de análisis de lo que planificó la Constructora versus lo que ocurrió.
- Fichas técnicas de indicadores de gestión.
- Diagrama de Ishikawa- Espina de pescado.

Los resultados encontrados muestran que de la Constructora Banderas & Banderas perdió liquidez por el cierre

del Proyecto de vivienda y oficina Vilanova, principalmente por la situación que está afrontando el país por la aprobación de la Ley de Plusvalía, ya que el sector de la construcción es el más afectado por dicha ley, ocasionando que los clientes de la constructora decidan no invertir en nuevos proyectos.

La Ley de Plusvalía afectó en gran parte a la constructora ya que, con la cancelación del Proyecto Vilanova, los arquitectos Banderas no pudieron invertir los 4'500.000,00 en el Proyecto Ibiza de la ciudad de Manta, teniendo como resultado la paralización de la construcción del Proyecto Ibiza por falta de liquidez.

Frente a esta realidad la constructora paralizó la inversión en nuevos proyectos, y al momento se mantienen con la construcción de proyectos que fueron iniciados antes de la aprobación de dicha ley.

A continuación, se presentan los resultados que se ha encontrado de la información analizada de cada uno de los indicadores de gestión:

- a) Una de las causas principales que ocasionó el cierre del Proyecto de vivienda y oficinas Vilanova, fue que las ventas en planos al costo no llegaron a las ventas estipuladas por la constructora, en este caso la constructora tenía que vender el 70% del total del proyecto en un tiempo máximo de ocho meses para empezar con la construcción del mismo, pero la constructora solo alcanzó a vender el 44,59% del total del proyecto, todo esto como consecuencia de la aprobación de la Ley de Plusvalía, ya que los clientes con los que contaba la constructora optaron por dejar de invertir, por lo que ya

no era rentable invertir en un bien.

- b) Una vez que la constructora no alcanzo el punto de equilibrio en sus ventas para empezar la construcción del Proyecto de vivienda y oficina Vilanova, dicho proyecto tuvo que ser cancelado, ocasionando que la constructora se quede sin liquidez de USD 4'500.000 de dólares para invertir en la construcción de un nuevo proyecto.
- c) El dinero que generaría como ganancia el Proyecto Vilanova iba a ser asignado como inversión al Proyecto de vivienda Ibiza, pero los arquitectos Banderas no contaban con la cancelación del Proyecto Vilanova, generando que la constructora se vea obligada a paralizar la construcción del Proyecto Ibiza

ya que se quedaría sin liquidez para culminar dicha obra.

9. Conclusión

- La Constructora Banderas & Banderas se vio afectada por la aprobación de la Ley de Plusvalía, ya que el sector más afectado es el sector de la construcción, generando que la constructora tenga que afrontar varias amenazas ya que los clientes con los que contaba optaron por dejar de invertir en los proyectos que tenía la constructora.
- La falta de inversión de los clientes ocasionó que la constructora no pueda llegar a su punto de equilibrio en las ventas del Proyecto de vivienda y oficina Vilanova por lo que los arquitectos Banderas se vieron obligados a cancelar dicho proyecto. La

constructora alcanzo el 44,59% de las ventas en planos al costo lo cual no fue suficiente para su construcción ya que la constructora tiene estipulado vender el 70% del total del proyecto para empezar su construcción.

- El proyecto tenía un valor de al menos 30'000.000 de dólares con una ganancia del 15% del costo total. La ganancia que tendrían los arquitectos es de 4'500.000 de dólares.
- Los arquitectos Banderas tenían pensado invertir la ganancia que les generaría el Edificio Vilanova en el Proyecto de vivienda Ibiza en la ciudad de Manta, pero no contaron con que el Proyecto Vilanova se cancelaria y se quedaría sin liquidez para invertir en el Proyecto Ibiza.

- Al momento que la constructora se quedó sin liquidez, los arquitectos optaron por paralizar la construcción del Proyecto Ibiza ya que no contaban con liquidez suficiente para continuar su construcción, generando así una pérdida significativa alrededor de 2'000.000 de dólares.
- En la actualidad los arquitectos Banderas optaron por realizar un préstamo a una institución financiera el cual llegue a cubrir una parte de los gastos de construcción que se realizaron en el Proyecto Ibiza.
- También la constructora se encuentra en la venta de departamentos y oficinas que le quedan de los otros proyectos, con el fin de obtener liquidez y poder culminar el

Proyecto de la ciudad de Manta.

10. Recomendación

Para la capitalización de la Constructora, basándose en la Ley de Plusvalía y tomando a favor los parámetros de la misma se puede plantear las siguientes recomendaciones:

- La Constructora Banderas & Banderas designe parte de sus proyectos al mercado de vivienda de interés social, considerando que dicha propuesta no supere el valor de USD 70.000,00 ya que, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Plusvalía, dichos proyectos no generan impuestos, además los bancos privados como el BIESS brinda oportunidad de créditos a dichos proyectos.

- Para una futura capitalización, la Constructora debe aprovechar que la Ley de Plusvalía aun no es aplicable a los terrenos, ya que entra en vigencia a partir del 2021, siendo así que se puede adquirir terrenos con capacidad de generar infraestructura necesaria, lotizarlo y vender a manera de proyecto de urbanización.
- Finalmente aprovechando que el valor del impuesto va designado a los Gobiernos Autónomo Descentralizados (Municipios - Prefecturas) para la construcción de infraestructura y servicios básicos, la constructora con su maquinaria, equipos y experiencia podría participar de los proyectos a ejecutar por parte de los GAD'S y así capitalizar a la constructora y poder continuar con los proyectos que se han visto afectados.

11. Anexos

Anexo 1

CONSTRUCTORA BANDERAS & BANDERAS

REPORTE DE VENTAS EDIFICIO VILANOVA

EDIFICIO CONDOMINIO VILANOVA

OFICINAS TORRE 1

PISO	TIPO	AREA	ESTADO
PB	L1	255,70	RESERVADO
1	A	114,40	RESERVADO
	B	106,25	RESERVADO
	C	67,50	
	D	158,30	
2	A	114,40	
	B	106,25	
	C	67,50	
	D	158,30	
3	A	114,40	RESERVADO
	B	106,25	RESERVADO
	C	67,50	
	D	158,30	
4	A	114,40	
	B	106,25	
	C	67,50	
	D	158,30	
5	A	114,40	RESERVADO
	B	106,25	
	C	67,50	
	D	158,30	
6	A	114,40	RESERVADO
	B	106,25	
	C	67,50	
	D	158,30	
7	A	114,40	
	B	106,25	
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	
8	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO

EDIFICIO CONDOMINIO VILANOVA

OFICINAS TORRE 2

PISO	TIPO	AREA	ESTADO
PB	L2	228,10	RESERVADO
1	E	87,45	RESERVADO
	F	100,00	RESERVADO
	G	74,50	
	H	83,10	
2	I	61,40	
	E	87,45	
	F	100,00	
	G	74,50	
3	H	83,10	RESERVADO
	I	61,40	
	E	87,45	
	F	100,00	
4	G	74,50	
	H	83,10	
	I	61,40	
	E	87,45	RESERVADO
5	F	100,00	RESERVADO
	G	74,50	
	H	83,10	
	I	61,40	
6	E	87,45	RESERVADO
	F	100,00	RESERVADO
	G	74,50	
	H	83,10	
7	I	61,40	
	E	87,45	

EDIFICIO CONDOMINIO VILANOVA

VIVIENDA

	LOCAL	AREA	ESTADO
PB	L3	89,30	RESERVADO
	L4	105,30	RESERVADO
	L5	81,25	RESERVADO
1	N	166,40	
	W	61,45	
	S	116,60	
2	N	166,40	
	W	61,45	
	S	116,60	
3	N	166,40	
	W	61,45	
	S	116,60	
4	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO
	S	116,60	
5	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO
	S	116,60	
6	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO
	S	116,60	RESERVADO
7	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO
	S	116,60	
8	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO
	S	116,60	
9	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO
	S	116,60	RESERVADO
10	N	166,40	
	W	61,45	RESERVADO

9	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO
10	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO
11	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO
12	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO
13	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO
14	J	225,10	RESERVADO
	C	67,50	RESERVADO
	D	158,30	RESERVADO
15	M	334,95	RESERVADO

	F	100,00	RESERVADO
	G	74,50	RESERVADO
	H	83,10	
	I	61,40	
	K	192,30	RESERVADO
	G	74,50	
	L	149,15	
	K	192,30	
	G	74,50	
9	L	149,15	
	K	192,30	
	G	74,50	
10	L	149,15	
	K	192,30	
	G	74,50	
11	L	149,15	
	K	192,30	
	G	74,50	
12	L	149,15	
	K	192,30	
	G	74,50	
13	L	149,15	
	K	192,30	
	G	74,50	
14	L	149,15	
	K	192,30	RESERVADO
	G	74,50	
15	L	149,15	
	O	310,55	RESERVADO

	S	116,60	RESERVADO
	N	166,40	
	W	61,45	
11	S	116,60	
	N	166,40	RESERVADO
	W	61,45	RESERVADO
12	S	116,60	RESERVADO
	N	166,40	RESERVADO
	W	61,45	RESERVADO
13	S	116,60	RESERVADO
	N	166,40	RESERVADO
	W	61,45	RESERVADO
14	S	116,60	RESERVADO
	N	166,40	RESERVADO
	W	61,45	RESERVADO
15	S	116,60	RESERVADO

COSTO DEPARTAMENTO Y OFICINA POR AREA:

TORRE	AREA	V. UNITARIO	V. TOTAL
1	334,95	300.000	600.000
1	255,70	215.000	1.935.000
1	158,30	140.000	2.240.000
1	114,40	112.000	1.008.000
1	106,25	105.000	735.000
1	67,50	90.000	1.260.000
			7.778.000

TORRE	AREA	V. UNITARIO	V. TOTAL
2	310,55	290.000	580.000
2	228,10	200.000	200.000
2	192,30	175.000	1.225.000
2	100,00	100.000	700.000
2	149,15	140.000	980.000
2	87,45	100.000	700.000
2	83,10	96.000	672.000
2	74,50	94.000	1.316.000
2	61,40	85.000	595.000
			6.968.000

TORRE	AREA	V. UNITARIO	V. TOTAL
2	166,40	200.000	3.000.000
2	116,60	160.000	2.400.000
2	105,30	155.000	155.000
2	89,30	145.000	145.000
2	81,25	135.000	135.000
2	61,45	100.000	1.500.000
			7.335.000

TOTAL POR VENDER: 22.081.000,00

Anexo 1: Cuadro de ventas 2016 Edificio Vilanova, por Constructora Banderas & Banderas.

Anexo 2: Informe de Resultados

BANDERAS & BANDERAS ARQUITECTOS

Quito, 13 de febrero 2017

INFORME DE RESULTADOS

Como conclusión de los estudios realizados por la Constructora Banderas & Banderas en base a la Ley de Plusvalía y el Proyecto de Vivienda y Edificio Vilanova se obtuvieron los siguientes resultados:

1. Según la Ley de Plusvalía:

De acuerdo al estudio realizado a la Ley aprobada meses anteriores, nos indica que nuestros proyectos se ven afectados ya que existen varios factores que provocan la falta de inversión de nuestros clientes.

Uno de los factores más relevantes es el pago del 75% del impuesto, ya que es un valor significativo para el tipo de departamentos y oficinas que ofrecemos (Departamentos y oficinas con acabados de primer nivel).

2. Según el lugar:

De acuerdo al lugar y referente a la Ley de Plusvalía el terreno que estaba designado para la construcción del proyecto no se veía afectado ya que según la Ley no pagaría impuesto a la plusvalía del 75%, ya que dicho impuesto se pagara a partir del año 2021.

3. Según el mercado:

De acuerdo a los componentes de estudio de mercado, entre ellos niveles de precio y calidad, cantidad de oferentes, cantidad de demandantes, tenemos como resultado que la Constructora presenta una baja en la venta de departamentos y oficinas ya que como consecuencia de la Ley de Plusvalía nuestros clientes dejaron de invertir de forma significativa.

BANDERAS & BANDERAS Arquitectos
Av. 12 de Octubre y Salazar
Edificio Concorde, oficina 15b
02 223 6141 / 02 225 6742
Quito-Ecuador

12. Lista de referencias

Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramerica. (11 de diciembre de 2016). Ley de plusvalía, un proyecto para que las mayorías tengan acceso a vivienda en Ecuador. pág. 4. Recuperado el 4 de junio de 2017, de <http://www.andes.info.ec/es/noticias/ley-plusvalia-proyecto-mayorias-tengan-acceso-vivienda-ecuador.html>

Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi, Manabí, Ecuador: Editara Nacional.

Asamblea Nacional. (20 de octubre de 2010). *Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas*. Recuperado el 15 de mayo de 2017, de http://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO_PLANIFICACION_FINAZA_S.pdf

Asamblea Nacional. (2011). *Ley Orgánica reformatoria al código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización/Exposición de Motivos*. Quito, Pichincha, Ecuador: Editora Nacional. Recuperado el 25 de mayo de 2016, de <http://ppless.asambleanacional.gob.ec/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/fa85011c-0147-4c16-8f47-5f23f9074663/Proyecto%20de%20Ley%20Org%C3%A1nica%20Reformatoria%20al%20C%C3%B3digo%20Org%C3%A1nico%20de%20Organizaci%C3%B3n%20Territorial,%20Autonom%C3%ADa%20>

Asamblea Nacional. (2015). *Ley Orgánica de la Función Legislativa*. Quito, Pichincha, Ecuador.

Constructora Banderas & Banderas. (2016). *Informe anual*. Quito.

El Comercio. (17 de septiembre de 2016). El Gobierno de Francia galardonó al ecuatoriano Diego Banderas. pág. 1. Recuperado el 6 de mayo de 2017

Heredia, V. (28 de diciembre de 2016). *Ley de Plusvalia*. Recuperado el 15 de mayo de 2017, de El Comercio: <http://www.elcomercio.com/actualidad/ley-plusvalia-asamblea-ecuador-explicacion.html>

Servicios de Rentas Internas del Ecuador - SRI. (25 de enero de 2016). *Ley de plusvalia*. Recuperado el 2 de junio de 2017, de <http://www.sri.gob.ec/de/calculadora-plusvalia1>